
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso nº 255/1995. Sentencia nº 724 (26-12-1998)
Expediente: 3.159.708/1994

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Ambito de gestión, PERI.

Aprobación definitiva. Impugnación: acciones.

Enajenación de parcela.

Adecuación proyecto de reparcelación y PERI.

Valoración de elementos patrimoniales y de actividad.

Edificabilidad y aprovechamiento.

Cesiones: normativa aplicable.

Adjudicación de parcelas: adecuación al PERI.

Edificaciones demolidas: valoración.

Cese de actividad: indemnización. Prueba pericial.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús-María Arias Juana

D^a Nerea Juste Díez de Pinos (*Ponente*)

En Zaragoza, a veintiséis de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

En nombre de S.M. el Rey.

Es objeto de impugnación el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Zaragoza de 31-10-94, desestimando el recurso de reposición interpuesto por M A. F. S., contra el acuerdo del Ayuntamiento en pleno de 19 de julio de 1994 por el que se aprobó con carácter definitivo el de reparcelación del Ámbito de Gestión nº ... del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. – La actora mediante escrito presentado el 27 de febrero de 1995, dedujo el presente recurso contencioso contra las indicadas resoluciones administrativas.

SEGUNDO. – Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de su incoación y aportación del expediente administrativo, la parte actora dedujo demanda, en la que después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicó se dicte sentencia por la que se deje sin efecto el Proyecto de Reparce-

lación impugnado, ordenando se proceda a una nueva adjudicación de las fincas conforme a los títulos aportados y estableciendo una indemnización en favor del recurrente por la demolición de sus edificaciones por el importe de 13.060.878 pesetas, más los intereses legales, o el superior que se acreditará en el período probatorio, así como otra indemnización por la extinción del negocio de aparcamiento de vehículos de 47.160.433 pesetas, más los intereses legales, o cualquiera otra superior que se determinará en el período de prueba, todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.

TERCERO. – La Administración demandada, y la parte coadyuvante en su contestación a la demanda, después de relacionar los hechos y fundamentos de derecho suplicó que se dictara sentencia por la que se venga a declarar la inadmisibilidad de la demanda en los puntos significados y declarados en el cuerpo del escrito, desestimándola en todo lo demás, o alternativa y subsidiariamente venga a desestimar en su integridad el recurso interpuesto.

CUARTO. – Recibido el proceso a prueba, se propuso documental y pericial con el resultado que consta en autos.

QUINTO. – Finado el período probatorio, las partes evacuaron el traslado para conclusiones sucintas por escrito, señalándose para votación y fallo del recurso el día 17-12-1998.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. – Se impugna en el presente procedimiento el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Zaragoza en fecha 31-10-1994, desestimando el recurso de reposición interpuesto por el recurrente contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento en Pleno en fecha 19 de julio de 1994 por el que se aprobó con carácter definitivo el proyecto de reparcelación del ámbito de Gestión nº ... del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono nº

SEGUNDO. – Con carácter previo a entrar en el fondo del asunto procede examinar la causa de inadmisibilidad opuesta por las partes demandada y coadyuvante la que se sustenta, en que la pretensión que ejercita el actor, se dirige no solo contra el acuerdo que desestimó la reposición, por el que se aprobaba definitivamente el proyecto de reparcelación, sino contra el procedimiento de enajenación de una parcela situada en el ámbito de Plan Especial (expte. nº 3.072.950/93), enajenación que se llevó a cabo por concurso, con todas las garantías de publicidad y libre concurrencia, conforme el pliego de condiciones económico administrativas y que nunca fue objeto de reclamación por parte de nadie y que se sustentaría en el art. 82 c) de la Ley Jurisdiccional. A dichos efectos y dado que el recurso interpuesto lo es contra un acuerdo del Ayuntamiento de Zaragoza de 31-10-1994, desestimando el recurso de reposición interpuesto contra otro acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de 19-7-94 por el que se aprobó con carácter definitivo el proyecto de reparcelación del ámbito de gestión nº ... del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono nº ... y dado que declarada la inconstitucionalidad del art. 165 del texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio por Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997

de 20 de marzo habrá que estar a lo dispuesto en el art. 100 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril cuyo párrafo 2 preceptúa «El acuerdo aprobatorio de reparcelación será impugnabile en vía administrativa. En vía contencioso administrativo sólo podrá impugnarse dicho acuerdo por vicios de nulidad absoluta del procedimiento de su adopción o para determinar la indemnización que en su caso proceda, declarándose por sentencia del Tribunal Supremo de 25.02.97 «La Ley contempla dos tipos de acciones netamente diferenciados para impugnar reparcelaciones. Unas destinadas a obtener la nulidad por vicios de procedimiento obra destinada a obtener la indemnización que proceda se puede ejercitar cualquiera de los dos tipos de acciones mencionados o ambas». Por tanto establecida la concentración procedimental no puede argüirse que la falta de impugnación de la enajenación de la parcela antedicha en la tramitación del expediente nº 3072950/93 la convierta en una resolución firme por consentida. Por lo que dicha causa de inadmisibilidad deberá rechazarse tampoco debe admitirse la inadmisibilidad del recurso, tal y como pretende la parte coadyuvante por la circunstancia de que el recurrente M. A. F. S., no tenga el carácter de propietario pleno de los bienes cuya valoración impugna y de lo que se deriva una falta de legitimación pasiva del art. 82 c) de la Ley jurisdiccional, puesto que, con independencia a que lo que se impugna en este procedimiento es la desestimación de un recurso en reposición por el que se aprueba definitivamente el proyecto de reparcelación, por lo que hay que entender según dispone el art. 304 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana texto refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de julio que será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contenciosos Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Proyectos Urbanos y Ordenanzas de lo que indudablemente se infiere la legitimación para la interposición del anterior recurso, habrá que añadir además que conforme establece el art. 28 de la Ley jurisdiccional existe interés directo en el Sr. F., aún cuando el recurrente, no sea propietario pleno de los bienes por los que pretende un aumento de indemnización por su demolición así como otra indemnización por extinción del negocio jurídico que considera se ha producido del negocio de aparcamiento habida cuenta que, las pretensiones del actor caso de ser estimadas, beneficiarían a la comunidad de bienes que se sustenta sobre los mismos, lo que le dota de legitimidad, para la interposición del anterior recurso. Por ello las causas de inadmisibilidad deberán rechazarse.

TERCERO. – Otra cuestión a dilucidar es la planteada en orden a considerar que se ha producido una desviación procesal por estimar que el recurrente en vía administrativa además de no plantear ninguna reclamación contra el concurso por el que se adjudicó a la parte coadyuvante la parcela en el expediente nº 3.092.950/93, con una edificabilidad de 12.881 m² tampoco solicitó con sus alegaciones formuladas en el expediente de reparcelación, tal y como hace en el súplico de su demanda a que se procediera a una nueva adjudicación de fincas conforme a los títulos aportados así como las indemnizaciones que solicita por demolición de las edificaciones y su extinción del supuesto negocio de aparcamiento de vehículos. Al respecto analizadas las actuaciones del recurrente en vía administrativa y concretamente el escrito por el que interpone recurso de reposición contra la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación claramente se infie-

re que las solicitudes que formula en vía jurisdiccional fueron efectuadas ante la administración pública por el recurrente por considerar que existe una inadecuación del proyecto de reparcelación al PERI que se ejecuta como por la oposición que entabló sobre la superficie de edificabilidad de 12.881 m². que se asignaba a la finca adquirida por el promotor, Inmobiliaria M. A., S.L., de 2.047 m² al Ayuntamiento de Zaragoza de edificabilidad así como la supuesta invalidez del proyecto de reparcelación, en el que considera no se han asignado los volúmenes de edificabilidad adecuados no muestra su conformidad con la valoración dada a los elementos patrimoniales dentro de la finca de la que era titular y tampoco con la valoración dada por cese de la actividad económica. Lo expuesto prueba la inexistencia de la desviación procesal dado que tal y como se pronuncia el Tribunal Supremo en sentencia 12 de marzo y la de abril de 1992, la misma acaecerá cuando se plantean en la sede jurisdiccional, cuestiones (no motivos) nuevos sobre los que la administración no tuvo ocasión de pronunciarse al efecto de no alterar la función revisora de la jurisdicción, lo que eso ha acaecido.

CUARTO. – Entrando a conocer el fondo del asunto en primer término aduce el recurrente que la C. I. A., S.L., en el momento de aprobarse el proyecto de reparcelación era titular de una parcela de 2.047 m² aportada en la reparcelación y que el Plan Especial, le asignaba a su titular una edificabilidad de tan sólo 3.480 m² edificables dado que el aprovechamiento atribuido era de 2 m²/m², sin embargo, el proyecto de reparcelación le asigna 12.881 m² edificables lo que significa en definitiva que a I. A., S.L., se le transmiten no los derechos correspondientes a la parcela que aporta, es decir, el aprovechamiento que le corresponde por razón del Plan Especial, sino el aprovechamiento materializable atribuido a dicha parcela debiendo distinguirse entre este y el susceptible de apropiación por su titular debido a su condición. Al respecto y analizado el expediente administrativo puede coligarse que aprobado el PERI el 30-10-1992, el Ayuntamiento contaba en su haber con la finca de 4.620 m² con una superficie total edificable sobre rasante de 13.048 m².

Expuesto lo que antecede el Ayuntamiento en fecha 14 de mayo de 1993, la ofreció a concurso estableciéndose un pliego de condiciones administrativas que regirán para los terrenos sitios en el Polígono ... Ámbito de Gestión nº... del PERI, entorno P. que hacia referencia a un terreno de 2.047 m² segregado de una superficie de mayor cabida a la que se le otorgaba un volumen de edificabilidad de 12.881 m², adjudicándose a Inmobiliaria A. S.L., por parte del Ayuntamiento de Zaragoza en escritura de compraventa de fecha (20-12-1993), dejándose en dicha escritura constancia expresa de que la superficie edificable era 12.881 m². Fue con carácter posterior el 9-5-1994 en que se procedió a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación para el ámbito de Gestión nº 8 a instancia de M. A., S.L. En méritos de lo señalado la venta que realizó el Ayuntamiento de Zaragoza a I. M. A., S.L. de una parcela de 2.047 m² a la que se le asignaba una edificabilidad de 12.881 m² se hizo conforme a la asignación de edificabilidad otorgada por el PERI, aprobado el 30-10-1992 puesto que el Ayuntamiento contaba con otra finca de 4.132,50 m² destinada para plaza pública y por ello sin aprovechamiento sobre rasante y que no consta fuera recurrido. En consecuencia el recurrente, que en ningún momento ha impugnado el Plan Especial, muy al contrario en el recurso de reposición que formuló, contra la aprobación definitiva del

proyecto de reparcelación, manifiesta que «todo Proyecto de Reparcelación por su propia naturaleza, tiene que acomodarse al Plan de Ordenación que trata de desarrollar...» con lo que en definitiva, puesto que al no haberse impugnado el Plan Especial, con el que muestra su conformidad en el que tal y como se ha expuesto, quedaba establecido el volumen de edificabilidad en 12.881 m² de la parcela de 2.047 m² transmitida a I. A. S.L. no puede oponerse a que ese volumen de edificabilidad fuese transmitido puesto que, caso de que la edificación materializada y amparada en licencia, fuera conforme a la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, el de 4 años el titular o sus causahabientes deberán abonar a la administración el valor urbanístico de dicho exceso, conforme dispone el art. 41 del texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, lo que en definitiva ya se tuvo en cuenta en las condiciones económico administrativas para adjudicación de la parcela y su posterior venta.

El Tribunal Supremo en sentencia de 29 de enero de 1996 declara «siendo el principio general de inmodificabilidad de la situación urbanística de los terrenos ajena a las transmisiones de los mismos «la enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta ley o impuestos en virtud de la misma por los actos ejecución de sus preceptos, y el adquirente quedará subrogado en el lugar del anterior propietario en los compromisos que hubiera contraído con las corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación». En consecuencia y a «sensu contrario» quedará subrogado en los derechos, que la corporación ejerza sobre la parcela entre las que se encuentra el volumen de edificabilidad asignado. Por último y respecto a la cesión del quince por ciento del volumen de edificación a que alude la actora que no ha sido deducido del volumen de edificabilidad transmitido a M. A., S.L. hay que considerarlo declarado por esta Sala en el Recurso Contencioso Administrativo nº 1233/1994 en sentencia de 14 de junio de 1997.

«Pues bien, tal cuestión, ciertamente no exenta de controversias, se ha visto zanjada con ocasión de la sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, por la que se declaran inconstitucionales y nulos determinados preceptos del citado Texto Refundido —si bien por incompetencia del Estado, en unos casos, y por el exceso competencial en que ha incurrido, en otros—, y entre ellos, el artículo 27, la Disposición Adicional Primera y los apartados 2 y 4 de la Disposición Transitoria Primera —afirmándose por dicho Alto Tribunal que «la regulación del art. 27 T.R.L.S. es contraria al orden constitucional de distribución de competencias, en primer lugar, por el carácter fijo y no mínimo tanto de la determinación del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios, como implícitamente de la recuperación por la Comunidad de las plusvalías urbanísticas; en segundo lugar, porque tal determinación la establece acudiendo a un complejo entramado de concretas técnicas urbanísticas (áreas de reparto, aprovechamiento tipo), que pertenecen a la competencia exclusiva en materia de urbanismo de las Comunidades Autónomas (art. 148.1.3º C.E.). En virtud tan sólo de esta última consideración ha de apreciarse que también vulnera la Constitución el apartado 4 del art. 27 T.R.L.S., referido al suelo urbano

en el que no se apliquen las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo, habida cuenta de la expresa referencia a concretas y detalladas técnicas urbanísticas, tal como el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o del permitido por el planeamiento».

Declarándose igualmente «la inconstitucional y nulidad del apartado primero de la Disposición derogatoria única en el inciso «las siguientes normas de rango legal: el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Real Decreto-Ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística; el Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana, y», viniendo, por tanto a decir: «Queda derogada la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo», en los términos precisados en el fundamento jurídico 12 d)».

La consecuencia de ello, habida cuenta de que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.1 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, las sentencias recaídas en procedimientos de inconstitucionalidad tienen el valor de cosa juzgada, vinculan a todos los Poderes Públicos y producen efectos generales desde la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Estado, no es otra que, ante la inexistencia de normativa autonómica que venga a disponer lo contrario, el deber legal de cesión aplicable es el establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que únicamente lo prevé con carácter obligatorio y gratuito para el suelo urbanizable programado y por el 10 % del aprovechamiento medio del sector, no estando prevista tal obligación, en cambio, para el suelo urbano, lo que determina la nulidad del Acuerdo aquí impugnado. Sin que frente a ello, sea aquí aplicable, como pretende el Ayuntamiento demandado, el artículo 112.4 del Reglamento de Gestión, previsto para los supuestos de apreciarse por el Tribunal la existencia de perjuicio para el recurrente, sino el apartado tercero de dicho artículo -nulidad absoluta de procedimiento- al haberse aplicado una normativa declarada inconstitucional.»

En definitiva la impugnación efectuada respecto al volumen de edificabilidad de la parcela vendida a Inmobiliaria A. S.L. de 2.047 m² deberá desestimarse.

QUINTO. – En cuanto a la solicitud formulada por el recurrente de que se proceda a una nueva adjudicación de parcelas conforme a los títulos aportados lo que el recurrente sustenta en que al no cumplirse en el proyecto de reparcelación, considerando se contravenían las determinaciones del PERI adjudicándole al recurrente una parcela en un emplazamiento distinto del que tenía la que el aportaba, lo que considera vulnera el principio de equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, hay que manifestar que si bien el art. 164 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de julio fue declarado inconstitucional por sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo, es de contenido similar al art. 97 del Real Decreto de 9 de abril de 1976 en el que se declara «Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de ubicación para su nueva decisión ajustada al Plan con adjudicación de parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos estableciendo el extremo 2 que la reparcelación tiene por objeto distribuir los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regular la con-

figuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan. De ello claramente se infiere que el recurrente en base a lo expuesto en los fundamentos jurídicos anteriores o en la alegación de que el emplazamiento de la finca que en la actualidad se le ha otorgado en el proyecto de reparcelación sea distinto al anterior no ha acreditado que se haya actuado en la tramitación de dicho proyecto, contraviniendo el PERI puesto que no demuestra se hayan incumplido las prescripciones legales anteriormente expuestas como tampoco, el hecho de que el proyecto preveyera el acceso de vehículos a través de una vía peatonal contraviniera las determinaciones del PERI, habida cuenta que la propia resolución recurrida contempla en el extremo a) de la misma, que el Proyecto de reparcelación es adecuado al PERI que desarrolla, por ser compatible el carácter peatonal de una plaza pública, con el acceso restringido de vehículos a través de la misma. En otro orden examinado el Plan Especial de Reforma Interior, se contempla la ordenación detallada de los volúmenes de edificabilidad asignados a las fincas que conforman el Ámbito de Gestión 1º B, que no fué recurrido, con la aprobación definitiva del PERI. Por ello, sin que obste a lo expuesto que el art. 72 del Reglamento de Gestión Urbanística. Aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto en su párrafo 3º disponga que la distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen y superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad, puesto que, pese a los argumentos que efectúa el recurrente en su escrito de conclusiones pretendiendo que se establezca una distribución de la edificabilidad, distinta al señalado habida cuenta que precisamente dicho precepto viene a admitir una distribución desigual de la edificabilidad atribuida por el Plan, de lo que se derivara que partiendo de dicha desigualdad deberá ser tenido en cuenta para una distribución justa de los beneficios y las cargas.

SEXTO. – En razón al valor de las edificaciones demolidas asignado en el proyecto de reparcelación a la comunidad de bienes de la que forma parte el recurrente por valor de 4.221.061 pesetas los argumentos que expone el recurrente para dejarlas sin efecto son que las edificaciones aludidas tienen un valor de 13.060.878 pesetas tomando como valor actual del edificio en el momento de aprobación del Proyecto de reparcelación el valor de reposición, o de construcción en la actualidad moderado por un coeficiente de antigüedad y el premio de la afección establecido en la legislación de la Expropiación Forzosa, por lo que llega a un precio equivalente de 15.430 pesetas m², aduciendo en el expediente administrativo a un certificado de A. A., S.L. Dicha argumentación queda rebatida por el informe pericial practicado en autos por perito judicial, que ha actuado con total imparcialidad, el que partiendo de parámetros distintos a los expuestos por el recurrente puesto que tiene en cuenta que la depreciación puede ser de tres tipos: deterioro físico, obsolescencia y depreciación económica evalúa económicamente el montante de la depreciación total como la diferencia entre el valor potencial futuro y el presente del inmueble y de ello llega a una valoración del m² equivalente a 7.445,32 ptas. y a un valor de la nave de 846,32 m² construidos de 6.302.169 ptas. que sería el importe en que deberían ser indemnizados los propietarios de la misma de lo que habría que deducir las 4.421.061 ptas. O bien otra cantidad distinta caso de haberlos recibido sin propietarios devengándose

intereses legales del art. 921 Ley Enjuiciamiento Civil desde la fecha de esta sentencia.

En cuanto a la indemnización solicitada por extinción del negocio de explotación de aparcamientos, por el que el recurrente pide 47.000.000 pesetas aportando documental con su demanda, por el que economista colegiado tasa el valor de la explotación del garaje en dicho importe. Sin embargo, practicada prueba pericial en los autos por perito economista, en la que han intervenido las partes, prueba imparcial y practicada con todas las garantías precisas para alcanzar un resultado objetivo se llega a la conclusión de que el local en donde se aparcaban los vehículos no se desarrollaba ningún tipo de actividad empresarial, puesto que acogiendo las previsiones legales dicho informe llega a la conclusión de que precisándose un local dedicado exclusivamente a gestionar el negocio y que para el desempeño de la actividad se requeriría una persona empleada con contrato laboral, sin que se den ninguna de ambas circunstancias que es el que debe ser tenido en cuenta a los efectos de valorar los perjuicios que puede suponer. Por ello, el valor del arrendamiento no puede efectuarse como si de una empresa se tratara debiéndose limitar a valorar el inmueble por su capacidad de generar rentas futuras, siendo en definitiva lo que el propietario ha dejado de percibir y, atendido el rendimiento anual, derivado del arrendamiento de 20 plazas de garaje, que coincide con el máximo legalmente autorizado, durante el 28 de julio de 1995 a 31 de octubre de 1996, período de tiempo en que la comunidad de propietarios hubiera obtenido rendimientos en dicho local procedentes del arrendamiento de plazas de vehículos, los beneficios en este período de tiempo ascenderían a 1.337.426 pesetas importe en el que debe ser indemnizado la comunidad de bienes que representa el recurrente a intereses del art. 921 Ley Enjuiciamiento Civil desde la fecha de esta sentencia.

SÉPTIMO. – No hay méritos suficientes a los efectos de imposición de costas.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente

FALLO

PRIMERO. – Rechazar las causas de inadmisibilidad.

SEGUNDO. – Estimando parcialmente el recurso contencioso administrativo número 255 del año 1995 interpuesto por D. M A. F. S., contra las resoluciones referidas en el encabezamiento de esta sentencia la declaramos nula con exclusividad en cuanto a que ratifica la valoración de los bienes ajenos al suelo obrante en el Proyecto de reparcelación, debiendo valorarse el importe de las edificaciones demolidas reclamadas en este procedimiento en 6.302.169 pesetas, así como los rendimientos que se habrían devengado por cese del arrendamiento durante el período de tiempo indicado en el fundamento jurídico 4º en 1.337.426 pesetas importe en que deberá ser resarcido el recurrente en nombre de la comunidad de bienes que representa del que habrán de deducirse 4.421.661 pesetas, o bien otra cantidad distinta caso de que se hubiese percibido intereses legales del importe resultante del art. 921 L.E. Civil desde la fecha de esta sentencia. Se mantienen inalterables el resto de los pronunciamientos de la resolución recurrida.

TERCERO. – No hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.